

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2 'Allgemeine Wohngebiete' nach (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) Höhenlage
Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhen-Nul (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind.
b) Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaufkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zwerchgebälde oder Hausvorbauten.
c) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachaufkante.

- 1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhäusern 250 m² betragen.
1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen (auch Abfallbehälter) nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.
1.7 Vorkorkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (Rw, res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich (I-IV) and Schalldämm-Maße (Rw, res) in dB. Includes notes on sound insulation and building requirements.

- 1.8 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauO NRW)
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbaubühne Straße an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück.
1.9 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen / Geländeauffüllung (gem. § 9 Abs. 11 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 1.10 Befpflanzung, Pflanzgebot und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)
Bäume in der Verkehrsfläche
Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen / Vorgärten
Alle nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Öffentliche Grünfläche
Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche i. Wiese zu nutzen, Aufschütten, die nicht für die geforderte Anpassung der Geländeoberfläche im Übergang zu der Wohnbebauung erforderlich sind oder Abgrabungen sind dort ausgeschlossen.
Pflanzgebot / Heckenanpflanzungen
Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf den privaten Grundstücken ist mit einer zweireihig versetzten Reihe aus Rotbuchen (Fagus sylvatica) oder Hainbuchen (Carpinus betulus) in der Qualität Zuw (Zlach verpflanzt) ab (ohne Erdballen), 125 cm - 150 cm (über 125 cm Wuchshöhe) zu bepflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Zäune sind in dieser Fläche nur als transparente Drahtzäune - von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt.

- 1.11 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Anlagenbetreiber und die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzungen sicherstellen.

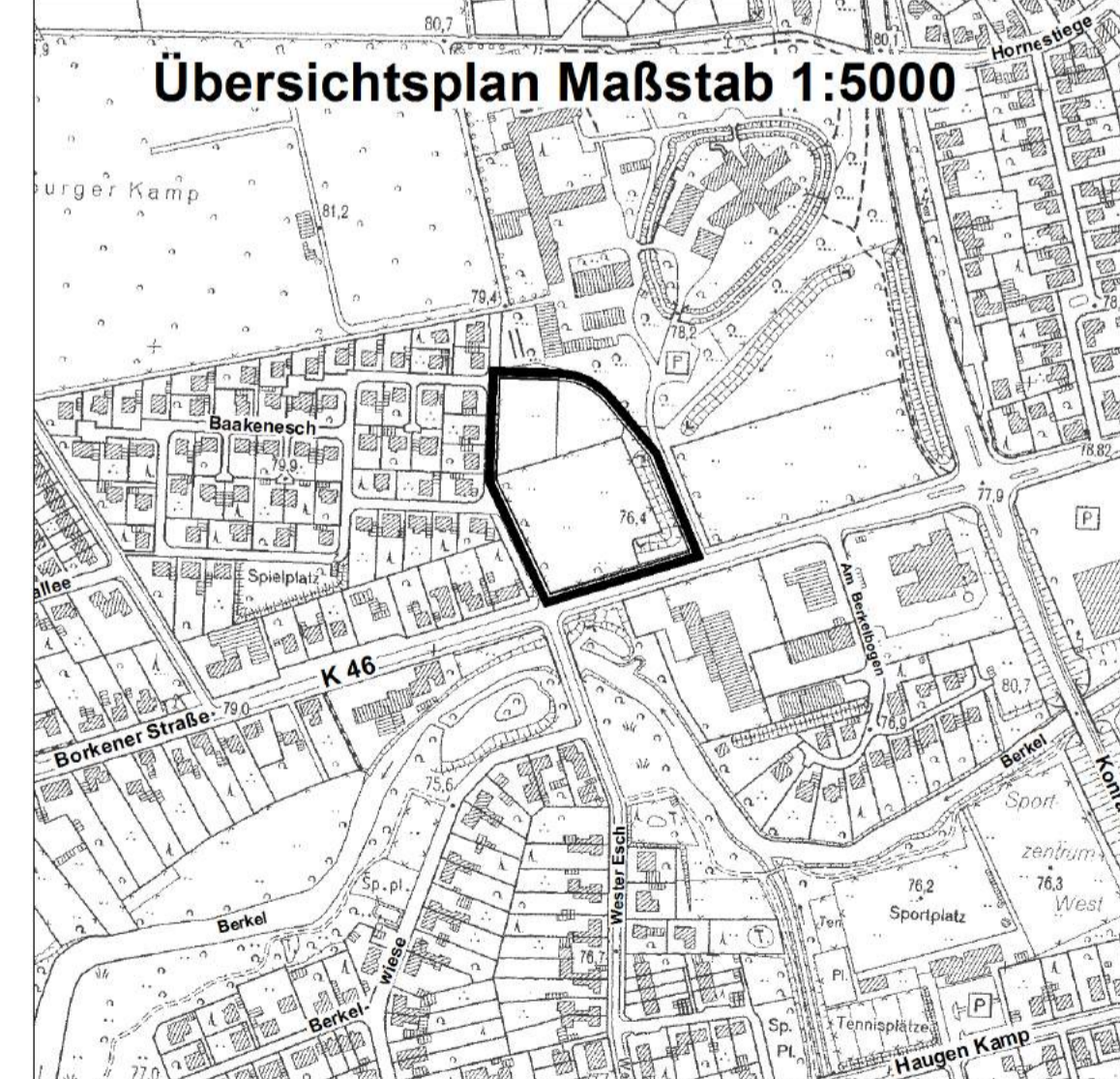
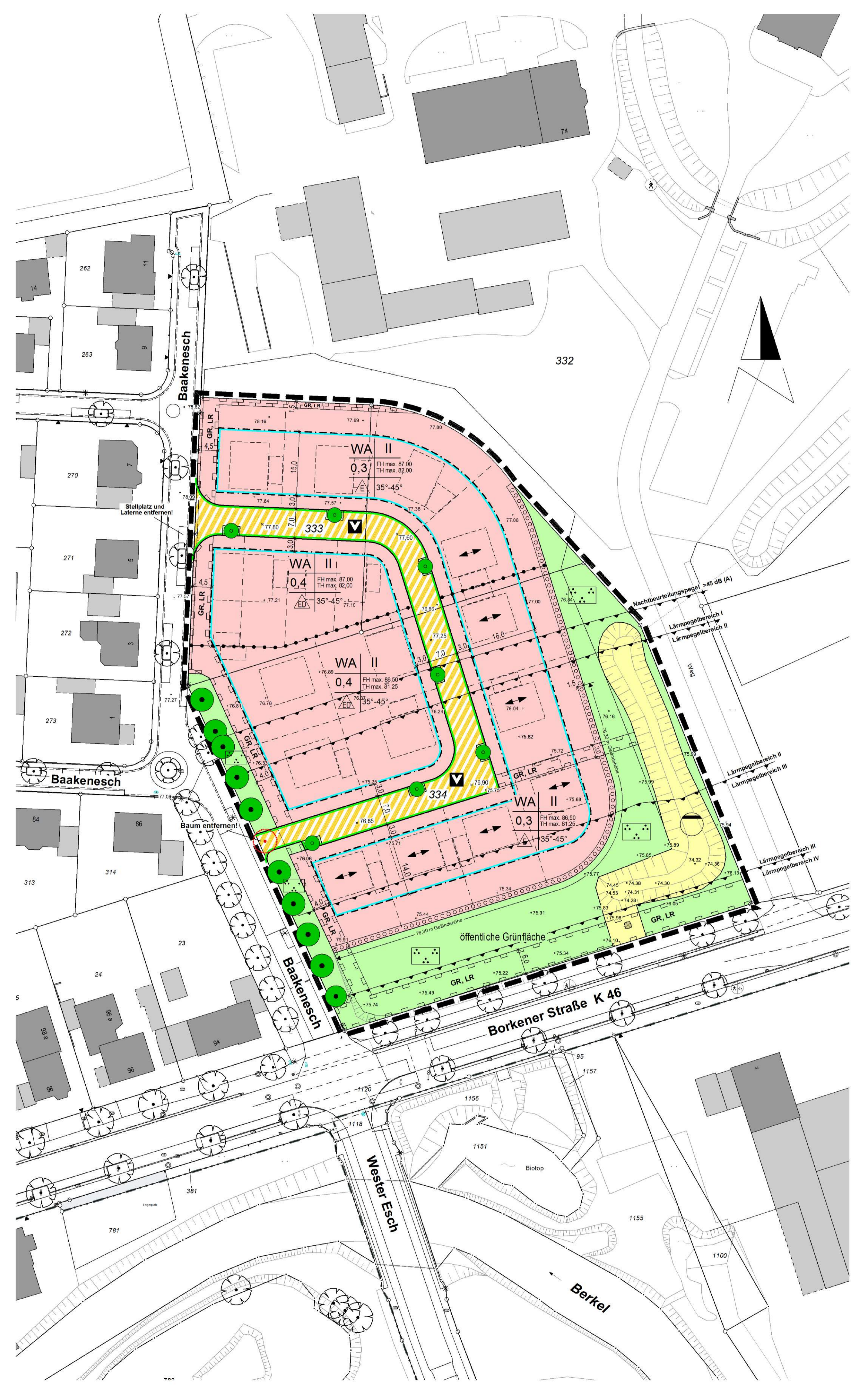
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

- 2.1 Gestaltung der Baubrüder
a) Firstrichtung, Firsthöhe, Traufhöhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfirst und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,25 m (lotrecht gemessen) einzuhalten.
b) Dachform und Dachneigung
Im gesamten Baugelände sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer ausschließlich als gegenläufige, versetzte oder Doppel-Pultdach zugelassen. Geringe Dachflächen sind an einem Gebäude nur mit der gleichen Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Untergeschoßbauliche Anlagen oder Bauteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich. Bei aneinandergelagerten Garagen sind gleiche Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.
c) Dachschritte, Dachaufbauten und Vorbauten
Dachschritte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchhäuser (Zwerchhaus, Zwerchgebel) sowie Vorbauten dürfen 60% der Hausbreite (Traufseite) nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gebelstigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,25 m (lotrecht gemessen) zum First (höchster Punkt des Daches) einhalten. Hausvorbauten sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig, wobei ein Abstand von 1,25 m (lotrecht gemessen) zum First einzuhalten ist. Dachaufbauten für Spitzbodenzimmer (Dachraum über einem Dachgeschoss) sind ausgeschlossen. Bei Doppelhäusern müssen die Vorbauten und die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.
2.2 Materialien und Farbgebung
a) Wohngebäude
Als Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich rotes Sicht-/Verblendenmauerwerk in Anlehnung an die Farbnote 3003, 3007, 3009, 3013, 3016, 8012 des Farbregisters des RAL-Institutes zulässig. Pro Gebäudesseite können max. 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien ausgestattet werden. Hochglänzende und spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dachendeckungen im Material und Farbton gleich sein.
b) Dachflächen
Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen, Dachziegel od. Dachsteinen in den Farben rot oder braun, in Anlehnung an die Farbnote 3003, 3009, 3013, 3016, 8012 des Farbregisters des RAL-Institutes einzudecken. Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Hochglänzende und spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dachendeckungen im Material und Farbton gleich sein.

- 2.3 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune - von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt. Zur Anpflanzung sind nur heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Elbe und Feldahorn zu verwenden.
2.4 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

- a) Gezeichnete Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
b) Bei Bodeneingriffen können Bodenkenntnisse (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelhöfe, aber auch Veränderungen und Verfrachtungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Pflege unverzüglich anzuzeigen.
c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftblausäureprüfung durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass eine Sanierung der Fläche insgesamt erforderlich ist. Die Überprüfung der Gesamtfläche wird vor Baubeginn erfolgen.
d) Überflutungsschutz / Rückstausicherung
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen und über Hochbordführung zusätzlichen Retentionsraum im öffentliche Straßenraum bereitstellen. Gleichzeitg sind Notentwässerungswege vorzusehen.
Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal zu schützen. Hierzu hat er Abfallstellen unterhalb der Rückstauschleibe durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein.
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die vorhandene Stelle liegen.
e) Aufgrund der inhomogenen Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände ist für die Bereiche der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunderkundung durchzuführen.
f) Für die Pflanzgruben der Straßenbäume sind die Empfehlungen für Baumspfanzungen, Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), zu berücksichtigen. Demnach muss jede Pflanzgrube mit einer Tiefe von mind. 1,50 m, einer Grundfläche von mind. 8 m² und einem Volumen von mind. 12 m³ Substrat angelegt werden.
g) Die bei der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, Coesfeld, nach vorheriger Terminabstimmung eingesehen werden.



Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH = 88,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN
TH = 85,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NN

Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsüblicher Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser

öffentliche Grünfläche
Verkehrsgrünfläche

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen
Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
vorhandener Baum
entfallender Baum

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
GR - Gehrecht LR - Leitungsrecht
Endausbauhöhen Erschließungsstraße in Metern über NNH
vorhandene Geländegehöhen in Metern über NNH
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Garagen

Baugestalterische Festsetzungen
25°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Hauptfirstrichtung

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW
Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Entwurf und Bearbeitung: Verfahren

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr
Coesfeld, i.A.
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinschaftlich eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Juni 2015.
Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 1.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2020 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. §§ 7 und 41 der Gemeindebauordnung NRW (GBO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1994 (GV NW S. 523) in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 2 und § 2a i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am bekannt gemacht worden.
Coesfeld, Der Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer
i.A.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Baufestlegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum stattgefunden.
Coesfeld, Der Bürgermeister
Bürgermeister
Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am entworfen mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

Dieser Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Coesfeld, Der Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer
i.A.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauNVO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Coesfeld,
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.
Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

STADT COESFELD
Bebauungsplan Nr. 136
„Wohngebiet östlich Baakenesch“
Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 36
Ausfertigung